

Ruimtelijke onderbouwing

Aan : Gemeente Woudenberg
Van : Buro SRO
Datum : juli 2017
Onderwerp : Bebouwde Kom Woudenberg – Laan van Lichtenberg 4-6
Bijlagen : Bodemonderzoek
Akoestisch onderzoek
Quick scan flora en fauna

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" heeft van 15 maart 2017 tot 25 april 2017 ter inzage gelegen. De eigenaar van het perceel aan de Laan van Lichtenberg 4-6 te Woudenberg heeft een inspraakreactie ingediend ten behoeve van het realiseren van 10 woningen op het perceel. De gemeente heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te verlenen en het initiatief in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" mee te nemen als kan worden onderbouwd dat het initiatief uitvoerbaar is. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er wordt in deze ruimtelijke onderbouwing alleen ingegaan op de relevante uitvoerbaarheidsaspecten.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de stad Woudenberg, aan de Laan van Lichtenberg 4-6. De Laan van Lichtenberg ligt binnen een 30 km-zone en is een zijweg van de Maarsbergseweg.

Het perceel wordt omringd door woningen. Op het terrein staat een leegstaand bedrijfspand waar voorheen een bouwbedrijf in gevestigd was. De rest van het perceel bestaat uit straatverharding.



Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

026 - 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647

BURO

SRO

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



Verkavelingsplan (bron: Jan Bloemendal Architecten)

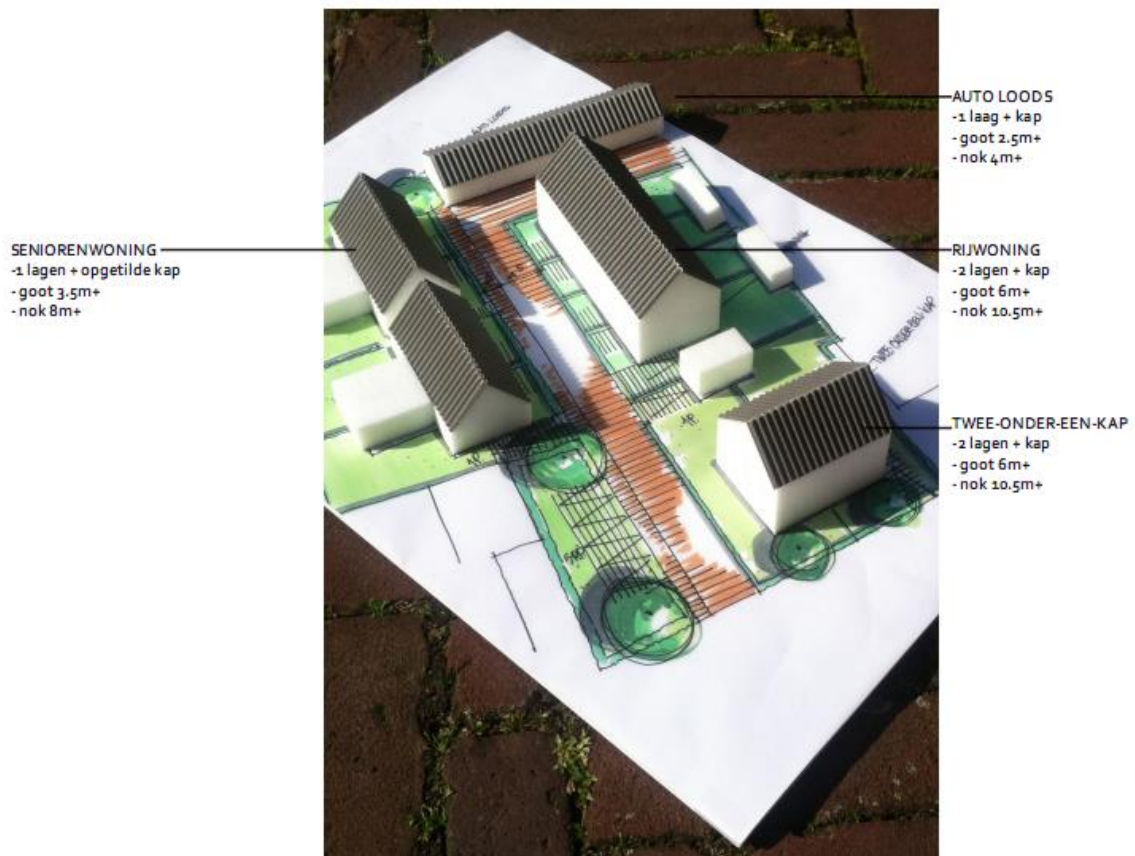
De twee-onder-een-kapwoningen komen in het zuiden van het plangebied te liggen, aan de Laan van Lichtenberg. Op deze manier wordt aangesloten op de bestaande losse korrel van de bebouwing aan deze straat.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt refereert het plan aan de indeling van een boerenerf, waarbij de twee-onder-een-kapwoningen de vorm van het hoofdgebouw hebben. Hiermee wordt aangesloten op de dorpse structuur zoals dat met name ook is te vinden aan de Maarsbergseweg.

De senioren- en rijwoningen liggen haaks op het hoofdgebouw. Deze gebouwen zijn stedenbouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw en refereren aan de opstallen van een boerenerf.

Qua massa bestaan de rij- en twee-onder-een-kapwoningen uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 6 meter, de bouwhoogte 10,5 m. De seniorenwoningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, met een maximale goothoogte van 3,5 m. en een maximale bouwhoogte van 8 m. Tot slot bestaat het bijgebouw voor auto's uit 1 laag met een kap met een maximale goothoogte van 2,5 m. en een maximale bouwhoogte van 4 m.

De nieuwe woonlocatie wordt ontsloten op de Laan van Lichtenberg. Parkeren gebeurt op eigen terrein of in het daarvoor bedoelde bijgebouw.



De te realiseren woningen binnen het plangebied (bron: Jan Bloemendal Architecten)

Uitvoerbaarheidsaspecten

Bodem

Aangezien de functie wijzigt van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- De licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.
- Er worden geen belemmeringen gezien voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.
- Er wordt geen nader bodemonderzoek aanbevolen.

Daarmee is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

Lucht

De ontwikkeling van de tien woningen in het plangebied kan, aangezien de toevoeging van het aantal woningen ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen ligt, aangemerkt worden als een NIBM-project. Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

PM Akoestisch onderzoek

Milieuzonering

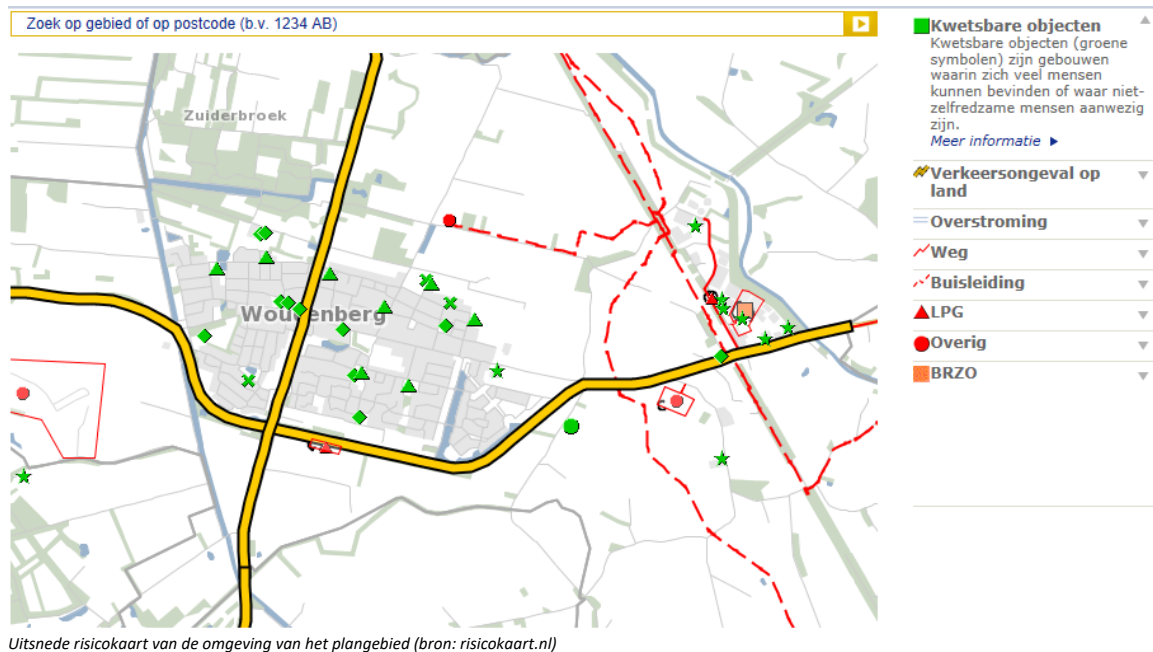
Direct ten oosten van het plangebied ligt een bestemming maatschappelijk. Gezien de bestemming en omvang van de locatie wordt aangenomen dat hier enkel functies uit categorie 1 en 2 uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', nu en in de toekomst, van toepassing zijn. In de nabijheid van woningen worden deze functies in het algemeen aanvaardbaar geacht. Van aantasting van een goed woon- en leefklimaat is geen sprake.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen milieubelastende functies gelegen die in het kader van het aspect milieuzonering van belang zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

Externe veiligheid

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Rondom het plangebied zijn onder andere een provinciale weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gaat om de Randweg. Het invloedgebied van deze weg bedraagt echter 0 meter, waardoor er geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Op 2,7 km ten noordoosten van het plangebied zijn ADR stoffen opgeslagen. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedgebied (3000 m) van deze opslagplaats. Gezien de beperkte toename van aantal personen in het plangebied en de grote afstand tot de opslagplaats is er geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Hiermee vormt dit risicovol object geen belemmering voor het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Water

Binnen of rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Met betrekking tot de hoeveelheid verharding is er sprake van een afname ten opzichte van de huidige situatie. Nu is het terrein volledig verhard, waarna er door de ontwikkeling van de woningen ook tuinen worden aangelegd. Er is daarom geen compensatie nodig. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het waterschap Vallei en Veluwe.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

Ecologie

In het kader van voorliggend initiatief wordt een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd.

PM Flora en fauna onderzoek

Verkeer

De 10 woningen worden ontsloten via de Laan van Lichtenberg. Deze straat kan de beperkte verkeersstroom goed aan. Binnen het plangebied wordt er neutrale verharding gerealiseerd. Deze verharding is geschikt om over te rijden, te lopen en te spelen.

Voor de ontwikkeling wordt met betrekking tot het benodigd aantal parkeerplaatsen aangesloten op de parkeernormen van de publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012' van het CROW. Voor de twee-onder-een-kapwoning geldt een maximale norm van 3 parkeerplaatsen (matig stedelijk, bebouwde kom). Voor de rij- en seniorenwoningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren voor bewoners is volledig mogelijk binnen het plangebied, namelijk op het eigen terrein of in het bijgebouw. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" om te waarborgen dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

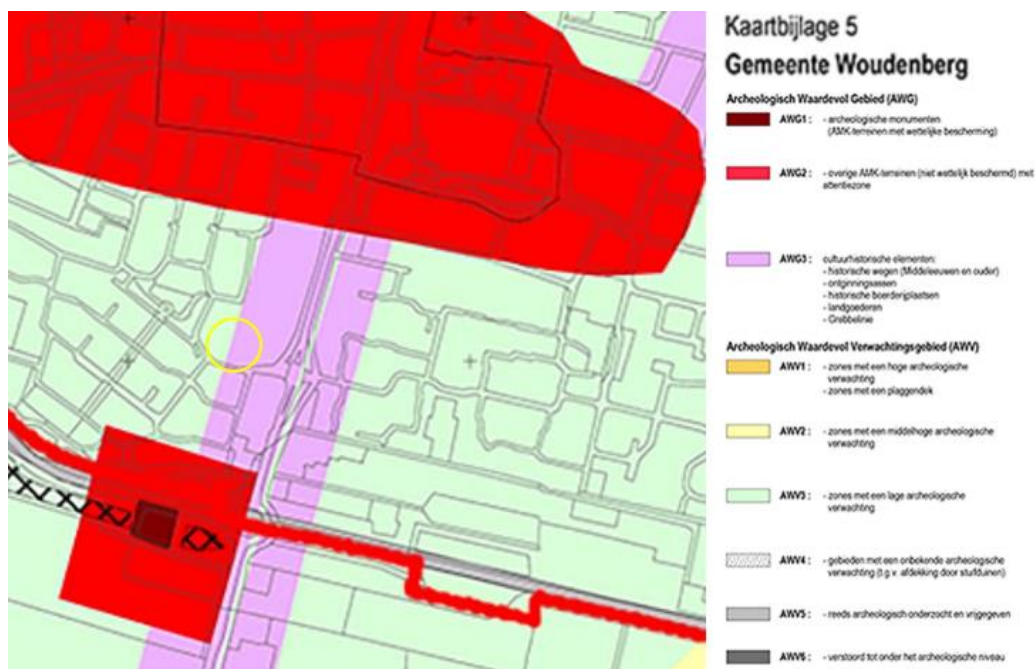
Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

Het plangebied heeft twee archeologische verwachtingswaardes, zoals ook te zien is op navolgende uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Woudenberg. Over de oostelijke helft van het plangebied ligt een Archeologisch waardevol m.b.t. cultuurhistorische elementen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper van 30 cm. Het westelijke deel van het plangebied betreft een zone met een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm. Het benodigde onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De dubbelbestemming blijft voor deze locatie behouden in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg".



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Woudenberg, plangebied blauw omcirkeld (bron: gemeente Woudenberg)

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van 10 woningen aan de Laan van Lichtenberg 4-6 te Woudenberg. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'.